



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, SHOW ROOM, DEPOZITE

Timișoara, intravilan și extravilan, Calea Șagului, DN59 km.7+300 dreapta, jud. Timiș

Beneficiar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L., București, Str. Al. Sihleanu, Nr.12, Etaj 1, Camera 1

MEMORIU DE PREZENTARE



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



FOAIE DE CAPĂT

- Nr. proiect: **81/2007**
- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE,
SERVICII, SHOW ROOM, DEPOZITE
Calea Șagului DN59 km7+300**
- Beneficiar: **S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L.,
BUCUREȘTI, Str. Al. Sihleanu, Nr.12, Etaj 1, Camera 1,
C.Î.F. RO 19083090, nr. reg. Com. J40/15914/09.10.2006
administrator Silviu SAVIN**
- Proiectant general: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**
- Data elaborării: **iulie 2007**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

- Proiectant general: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**
- Șef de proiect: Arh. Cătălina BOCAN

- Arhitectură și urbanism: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**
Timișoara, str. Gheorghe Doja nr.54

Arh. Cătălina BOCAN

- Drumuri: **S.C. PATH'S ROUT S.R.L.**
Timișoara, str. Emile Zola nr.92

Ing. Vasile PERCEC

- Ridicare topografică: **S.C. GEOCAD & ASOCIAȚII S.R.L.**
Timișoara

Ing. Liviu LANGA

- Edilitare – apă canal: **S.C. TECHNO PRO WATER S.R.L.**
Timișoara

Ing. Mărioara GOLUMBA

- Edilitare – electrice: **S.C. CAPABIL S.R.L.**
Timișoara, str. Take Ionescu nr.71, ap.16-17

Ing. Ileana CĂPĂSTRARU

- Edilitare – gaz: **S.C. BREUER MP COMERT S.R.L.**
Timișoara

Ing. Cătălin GRIGOR

- Studiu geotehnic: **S.C. TERRASOND S.R.L.**
Timișoara

Ing. Thadeus SCHEIN



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexe

5.1. Certificat de urbanism

5.2. Extrase CF

5.3. Avize și acorduri ale organismelor centrale și locale interesate

- AVIZ UNIC REȚELE EXISTENTE nr. 1408/14.08.2007

- AVIZ COMISIA DE CIRCULAȚIE nr. TH2007-003672/16.08.2007

- AVIZ DRUMURI ȘI MEDIU URBAN nr. 772/29.08.2007

- DRUMURI NAȚIONALE nr.340/142 din 24.08.2007

- DSP TIMIȘ nr. 617/M din 01.08.2007

- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ BANAT (PSI) nr.828470/10.08.2007

- AVIZ TRANSELECTRICA nr. 5196/27.07.2007

- AVIZ TRANSGAZ nr. 10212/12/11.09.2007

- DIRECȚIA APELOR BANAT nr. DAB – 383/02.08.2007

- AQUATIM nr. 16199/DT – ST/02.08.2007

- ANIF

- OCPI

- AGENȚIA REGIONALĂ DE PROTECȚIE A MEDIULUI nr. 1139RP/31.08.2007



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
- ADRESA PATRIMONIU nr. D72007 – 003618/27.07.2007
- ADRESA JURIDIC nr. SC2007 – 016192/20.07.2007
- ADRESA FOND FUNCİAR nr. D02007 – 935/08.08.2007

B. PIESE DESENATE

Pl. 0 – Încadrarea în zonă	sc.1:10000
Pl. 0' – Încadrarea în PUG Timișoara	sc.1:10000
Pl. 1 – Situația existentă	sc.1:1000
Pl. 2 – Reglementări urbanistice - zonificare	sc.1:1000
Pl. 3 – Reglementări - echipare edilitară	sc.1:1000
Pl. 4 – Proprietatea asupra terenurilor, obiective de utilitate publică	sc.1:1000
Pl. 5 – Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:1000



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Nr. proiect: **81/2007**
- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, SHOW
ROOM, DEPOZITE**
TIMIȘOARA, intravilan și extravilan,
Calea Șagului (DN 59), km 7+300, dreapta
- Beneficiar: **S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L.,
BUCUREȘTI, Str. Al. Sihleanu, Nr.12, Etaj 1, Camera 1
C.Î.F. RO 19083090, nr. reg. Com. J40/15914/09.10.2006
administrator Silviu SAVIN**
- Proiectant general: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**
- Colaboratori: **S.C. PATH'S ROUT S.R.L.
S.C. GEOCAD & ASOCIAȚII S.R.L.
S.C. PRO WASSER AT S.R.L.
S.C. CAPABIL S.R.L.
S.C. BREUER MP COMERT S.R.L.
S.C. TERRASOND S.R.L.**
- Data elaborării: **sept. 2007**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud, pe Calea Șagului, a unor imobile cu destinația spații comerciale, servicii, show room și depozitare pe o suprafață de **239.914** mp teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord vest de parcelele A1318/16 și A1318/2/26 (proprietăți private), la nord est de drumul de exploatare DE 1318/2/28, DE 1318/3 și A1318/4/1 (proprietate privată), la sud est de Calea Șagului (DN71) și la sud vest de DE 1205/3 și DE 1193.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații comerciale, servicii, show room și depozitare



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 1911 din 04.04.2007, beneficiar S.C. JORJA INVESTIȚII S.R.L.

Prin **C.U. nr. 1911 din 04.04.2007** s-au solicitat următoarele avize: aviz Consiliul Județean, aviz Protecția Mediului, aviz Sanitar, aviz Pompieri, aviz unic rețele existente, aviz Drumuri și Mediu Urban, aviz comisia de Circulație, aviz Drumuri Naționale, aviz Transelectrica, aviz Transgaz, aviz ANIF, aviz OCPI. De asemenea se mai solicită studiu respectarea legislației în vigoare privitoare la drumuri și la asigurarea locurilor de parcare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat următoarele P.U.Z.-uri:

- P.U.Z. – Calea Șagului DN59 km 7 + 500m dreapta Timișoara (HCLM 291/01.11.2001)
- P.U.Z. – Calea Șagului ESTACADA km 7,05 Timișoara (HCLM 258/17.09.2002)
- P.U.Z. – Calea Șagului DN59 „Platformă industrială MONLANDYS” (HCLM 111/27.05.2003)

De asemenea a fost emis un Certificat de Urbanism de către Primăria Comunei Giroc în vederea realizării unor spații comerciale – Magazin REAL și Magazin PRAKTIKER – proiect în derulare în vederea obținerii avizelor pentru A.C.

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul localității
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **spații comerciale, servicii, show room și depozitare**;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de sud a municipiului Timișoara, cu acces direct din Calea Șagului DN59 (Timișoara – Moravița), la km 7+300m.

Amplasamentul, situat pe partea dreaptă a drumului **DN59 Timișoara – Moravița**, este parțial inclus în intravilanul extins al municipiului și parțial extravilan.

În partea sudică (către METRO) se află o zonă pentru care s-au elaborat și aprobat planuri urbanistice pentru depozitare și hale industriale.

Pentru viitorul apropiat este propusă construirea centurii Timișoarei [Inelul IV] care se află mult spre sud față de terenul studiat.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă (partea dreaptă a Căii Șagului) funcțiuni comerciale și industriale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația de pe Calea Șagului. Astfel este propusă o stradă majoră de legătură cu str. Ovidiu Cotruș, în continuarea străzii Anton Katrain. De asemenea este propusă o stradă de legătură cu continuarea străzii Ioan Slavici din Freidorf.

Pe partea stângă a Căii Șagului – care administrativ ține de Comuna Giroc, sat Chișoda – se dezvoltă aceleași funcțiuni (servicii, comerț, depozitare și producție).

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare astfel de funcțiuni.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în sudul municipiului Timișoara, amplasat în dreapta față de Calea Șagului, DN59 la km7+500m. Vecinătățile sunt:

- la nord est DE 1318/2/28, A1318/4/1
- la sud est Calea Șagului DN 59
- la sud vest DE 1205/3 și DE 1193
- la nord vest A1316/18 și A1318/2/26

Suprafața terenului este de **239.914mp**, distribuiți după cum urmează:

- A 1318/4/2-9 – 100.900mp
- A 1316/19-28 – 57.014mp
- A 1318/2/27/1-10 – 82.000mp.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații. Pe teren există un canal, Hcn 1300 care va fi deviat și intubat.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8gr C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale [T max. >30 gr C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din Calea Șagului **DN59 Timișoara-Moravița** la sud est, din DE 1205/3 și DE 1193 la sud vest, DE 1318/2/28 la nord est.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan și extravilan, arabil.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

C.F. **5194** Freidorf, nr. cad. 602/1/1, 603/1/1 (A1316/4/2) în suprafață de 1,67ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **3236** Freidorf, nr. cad. A1318/4/3 în suprafață de 1,5ha, arabil în intravilan extins, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



C.F. **3363** Freidorf, nr. cad. A1318/4/4 în suprafață de 1,0ha, arabil în intravilan extins, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **3131** Freidorf, nr. cad. A1318/4/6/1 în suprafață de 3,0ha, arabil în intravilan extins, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **3447** Freidorf, nr. cad. 595/2/2, 596/2/2, 597/2/2 (A1318/4/6/2) în suprafață de 1,0ha, arabil în intravilan extins, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5160** Freidorf, nr. cad. A1318/4/7 în suprafață de 0,6ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5159** Freidorf, nr. cad. A1318/4/8 în suprafață de 0,7ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

Titlu de proprietate **28492/84**, nr.top. A1318/4/9 în suprafață de 0,62ha, proprietar Săsăran I. Gruia

C.F. **5022** Freidorf, nr. cad. A1316/19/1 în suprafață de 1,0ha, curți construcții extravilan, și A1316/19/2 în suprafață de 0,0514ha arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4958** Freidorf, nr. cad. A1316/20 în suprafață de 1,0ha, curți construcții extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5188** Freidorf, nr. cad. A1316/21 în suprafață de 0,55ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5184** Freidorf, nr. cad. A1316/22 în suprafață de 0,5ha, arabil extravilan, proprietari S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5120** Freidorf, nr. cad. A1316/23 în suprafață de 0,5ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5165** Freidorf, nr. cad. A1316/24 în suprafață de 0,5ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5141** Freidorf, nr. cad. A1316/25 în suprafață de 0,14ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5098** Freidorf, nr. cad. A1316/26 în suprafață de 0,16ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **145624** Timișoara, nr. cad. A1316/27 în suprafață de 0,5ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4315** Freidorf, nr. cad. A1316/28 în suprafață de 0,8ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **5167** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/1 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4689** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/2 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar JISA Traian

C.F. **4687** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/3 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4688** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/4 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4686** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/5 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4301** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/6 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4307** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/7 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



C.F. **4303** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/8 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4312** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/9 în suprafață de 0,9ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

C.F. **4310** Freidorf, nr. cad. A1318/2/27/10 în suprafață de 0,1ha, arabil extravilan, proprietar S.C. JOMRITA INVESTIȚII S.R.L. București

- S totală = 23,9914ha

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte: accesul în zona se face dinspre o arteră majoră Calea Șagului. La aceasta oră nu există în zonă circulație organizată, cu excepția drumului de exploatare DE 1205/3 betonat. Nu există zone cu funcțiune de locuire în apropiere, datorită mai ales drumului DN59 și circulației intense de pe acesta.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Alimentarea cu apă și canalizare

Zona studiată nu este echipată cu rețele de apă și canalizare. Există un proiect în faza de studiu de fezabilitate aprobat de către Primăria Timișoara de-a lungul drumului DE 1205/3 și respectiv DE 1193 pentru alimentare cu apă și canalizare care să traverseze Calea Șagului și să ajungă până la hala și birourile IMP din partea stângă a căii Șagului.

b) Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătate există o magistrală de gaze naturale, care este propusă pentru deviere. Pentru poziționarea exactă a acesteia s-au cerut avize de amplasament de la C.N. TRANSGAZ S.A. și E-ON GAZ.

c) Alimentarea cu energie electrică

În apropierea zonei există rețele de energie electrică. Amplasamentul este traversat instalații electrice aeriene de 20kv și 110kv. Pentru restricțiile impuse de acestea și posibilitatea de deviere a lor s-au cerut avize de amplasament de la C.N. TRANSELECTRICA S.A. și ENEL ELECTRICA BANAT.

d) Alimentarea cu energie termică

Amplasamentul este mărginit înspre DE 1205/3 de conducte supraterane care aparțin de S.C. COLTERM S.A. Pentru repoziționarea instalațiilor aferente astfel încât să se poată realiza investiția propusă s-a cerut un aviz de amplasament și urmează să se realizeze proiectul de deviere a acestora.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitoare la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora s-a cerut un aviz de principiu de la ROMTELECOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona de studiu au avut categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la Calea Șagului, datorită intensității traficului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate comerțului, serviciilor și depozitării.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.A.T. pentru această zonă sunt propuse funcțiuni comerciale, servicii, depozitare și industrie. Pe teritoriul comunei Giroc, (stânga Căii Șagului) s-au dezvoltat aceleași tipuri de funcțiuni.

În urma solicitărilor beneficiarilor se propune realizarea unei zone pentru **comerț, servicii și depozitare**, în corelare cu celelalte dezvoltări din vecinătate.

▪ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul Timișoara, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată parțial în intravilan și parțial în extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru comerț, servicii și depozitare. Documentația propune utilizările funcționale ale



zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impun restricții precum și culoarele de protecție.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi și se urmărește integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare:

- realizarea accesului principal din Calea Șagului prin intermediul unui sens giratoriu ce se va executa împreună cu ceilalți investitori interesați adiacenți zonei. Din acest sens se va crea o arteră cu 4 benzi (câte două pe sens de-o parte și de alta a conductelor termice) din care se vor realiza trei accese pe relație dreapta pentru pătrunderea pe terenul ce face obiectul P.U.Z.
- realizarea unui sens giratoriu secundar (la intersecția drumurilor de exploatare DE 1205/3 și DE 1193) pentru rezolvarea traficului din 3 direcții (o arteră cu 4 benzi ce continuă către str. Ovidiu Cotruș în dreptul străzii Anton Katrain, o arteră cu 4 benzi dezvoltată de-a lungul actualului DE 1193 pentru o legătură cu continuarea străzii Ioan Slavici și o a treia arteră majoră cu 4 benzi – două benzi pe sens de-o parte și de alta a conductelor termice – către Metrou, paralel cu Calea Șagului)
- realizarea unui acces secundar din Calea Șagului pe relație dreapta, la colțul de nord est al parcelei

În interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație cu două benzi de 6m lățime carosabil, platforme și locuri de parcare pentru circa 2500 mașini. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Pentru Calea Șagului DN59 se propune o zonă de protecție de 30m din axul carosabilului actual.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **comerț, servicii, showroom și depozitare**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi – parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim P+1E, P.O.T. maxim = 45%, C.U.T. maxim = 0,9**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Teren studiat	246.130,00mp	100,00%	246.130,00mp	100,00%
Teren proprietate privată	239.914,00mp			
Drumuri de exploatare (la schimb)	3.836,00mp			
Canal (se deviază, dar rămâne pe teren)	2.830,00mp			
Drumuri majore de acces			40.928,00mp	16,63%
Suprafață rămasă conform HCJ			205.202,00mp	
Zonă comerț, servicii și depozitare, showroom			126.615,00mp	62,61%
Spații verzi			23.689,00mp	11,54%
Alei carosabile platforme, parcaje			54.898,00mp	26,75%
Total	246.130,00mp	100,00%	246.130,00mp	100,00%

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și TIR (aprovizionare).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 9m față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- a) Alimentarea cu apă
- b) Canalizarea menajeră
- c) Canalizarea pluvială

Date hidrologice de bază - niveluri, debite și volume de apă - necesare pentru amplasarea și dimensionarea lucrărilor.

✚ Sursa de alimentare cu apă pentru consum curent este stratul acvifer de adâncime.

Necesarul de apă pentru care se va dimensiona sursa va fi:

$$Q_{zi\ med} = 34,50\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 42,13\ mc/zi = 0,49\ l/s$$

$$Q_{max\ h} = 8,43\ mc/h = 2,35\ l/s$$

Debitul necesar la sursa :

$$Q_{SURSA} = 0,35\ l/s$$

Pentru asigurarea debitului necesar de apă potabilă se prevede o înmagazinare cu capacitatea de 100mc, realizată în construcția rezervorului de incendiu, prin compartimentare.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



+ Pentru construcțiile cu funcțiunea de birouri sursa de apă potabilă va fi câte o instalație tip fântână cu bidoane de apă potabilă aprovizionate din comerț, amplasate în spații amenajate la fiecare nivel.

+ Sursa de apă pentru refacere debit de incendiu este frontul de mică adâncime, cca. 45m care va fi captat de un foraj.

Debitul necesar pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru incendiu exterior și interior este de :

$$Q_{\text{ref.inc.}} = 3,25 \text{ l/s.}$$

Valoarea debitului necesar pentru stins incendiu din exterior este de 35l/s, care trebuie asigurat pentru o perioada de 3 ore.

Rezerva de intangibila de incendiu exterior și hidranți interiori este de :

$$V_{\text{INC.}} = 280 \text{ mc.}$$

Analiza din punct de vedere al gospodăririi apelor, a influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente și programate a se executa în zonă prin schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic sau conform PUZ.

Fluxul apei pe zona studiata se prezintă astfel:

- + Sursa de apă pentru necesarul de apă potabilă este un foraj de adâncime
- + Sursa de apă pentru asigurarea debitului de refacere a rezervei de incendiu este un foraj de mică adâncime.
- + Emisarul apelor uzate menajere va fi canalul colector care este aprobat de primăria Timișoara în faza de Studiu de Fezabilitate, care are traseu de la Calea Șagului, paralel cu conductele de steril ale CET, apoi spre str. Ion Slavici până la canalul colector ISPA în curs de execuție. Canalul va prelua doar ape care au calitatea cerută de normativul NTPA 002. Nu vor fi ape uzate tehnologice pe zona studiată.
- + Apele pluviale vor fi preluate de o canalizare cu diametru mare DN 500mm, care va realiza și înmagazinarea parțială a acestora.

Surplusul de apă se va înmagazina într-un bazin de retenție deschis, amenajat cu o stație de pompare alăturat lui în care vor fi montate pompe care vor asigura necesarul zilnic de apă pentru gazonul zonelor verzi.

Apa de ploaie de pe construcții, considerată convențional curată se va descărca în canalizarea incintei de unde prin pompare este dirijată în bazinul de retenție. Apele de pe platforme vor fi trecute în prealabil prin SNH, decantoare de nămol și separatoare de produse petroliere, după care se descarcă tot în stația de pompare.

Din punct de vedere al gospodăririi apelor, lucrările proiectate nu influențează regimul apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente și programate a se executa în zonă.

Scopul investiției și elementele de coordonare

1.Elemente privind profilul și capacitățile investiției, în funcție de care se dimensionează lucrările:

- un număr de 1.200 de persoane/ schimb din care:
 - 150 depozitare - administrativ
 - 300 spatii comerciale



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- 650 pers. birouri pentru care s-a dimensionat necesarul de apă menajeră.
- 100 pers. anexe
- 2.500 vizitatori/zi care folosesc grupurile sanitare;

Nu se necesita apă tehnologică.

2.Necesitatea investiției și impactul ei major asupra mediului și comunității din zonă

Realizarea investiției face ca numărul locurilor de muncă să crească, putând fi ocupate și de locuitorii zonelor care se dezvoltă spre comuna ȘAG.

Ținând cont de proximitatea imediată cu teritoriul intravilanului, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

3.Precizări referitoare la alte documente și avize emise anterior

Pentru această investiție nu s-a obținut un alt aviz de gospodărire a apelor.

Se anexează în copie la documentație: certificat de urbanism și extrasele CF care să ateste deținerea terenului pe care se execută investiția - zona nouă.

4.Încadrarea în schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic

Lucrările proiectate se încadrează în schema cadru de amenajare, a bazinului hidrografic Timiș - Bega.

5.Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor:

Clasa de importanta III - construcții de importanță medie

Categoria construcției hidrotehnice – 3 – construcții de importanță medie - instituție publica.

Funcție de durată de exploatare – construcții definitive (permanente).

Durata de funcționare este permanentă, de 24 ore/zi; 7 zile/săptămână; 365 zile/an;

6.Influența lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă

Lucrările proiectate nu influențează în vreun fel obiectivele existente sau proiectate în zonă.

Precizări privind:

1.Măsurile tehnico-constructive pentru prevenirea evacuării directe sau indirecte în resursele de apă a substanțelor periculoase

Destinația construcțiilor din incintele propuse este de așa natură că nu produc ape sau substanțe periculoase.

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale construcțiilor vor fi preluate de un canal care le descarcă în canalizarea municipiului Timișoara.

Apele pluviale vor fi stocate într-un bazin de compensare și retenție amplasat în incintă de unde apa stocată va fi utilizată la întreținerea spațiilor verzi.



Valorile de evacuare pentru familiile și grupele de substanțe periculoase din lista I, specifice sectorului de activitate și tipului de produs

Nu este cazul.

Lucrări pentru respectarea normelor de calitate ale resursei de apă receptoare

Descărcarea apelor uzate menajere în canalul colector respecta condițiile impuse de NTPA 002 privind calitatea apelor ce pot fi preluate de rețeaua de canalizare orășenească.

Apele de ploaie colectate de pe platformele incintelor și de pe drumurile interioare vor fi preepurate prin decantoare separatoare de produse petroliere înainte de a fi descărcate în bazinul de retenție ape de ploaie.

Numărul acestor obiecte - **SNH** - va fi stabilit la faza de proiectare când se vor ști pantele parcărilor și a drumurilor din incintă.

Program de reducere a valorilor indicatorilor de calitate a apelor uzate la evacuare

Apele de ploaie care spală suprafețele circulate și parcărilor, considerate potențial impurificabile prin scăpări accidentale de uleiuri vor fi colectate printr-o canalizare separată, vor fi preepurate apoi vor fi descărcate în canalizarea pluvială generală, de unde se descarcă în bazinul de retenție.

Nu exista alte categorii de ape care să fie preluate din zonă.

Abordarea combinată a programului de monitorizare

Nu este cazul.

2.Aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor și volumelor de apă captate, prelevate și evacuate

Pentru măsurarea debitului preluat de la captare, fiecare foraj va avea propriul sistem de măsurare cu apometru funcție de debitul forajului.

De asemenea, fiecare consumator va avea în punctul de branșament un cămin de apometru ce va fi echipat cu o linie de măsură care va determina consumul de apă.

Debitul de ape uzate menajere va fi determinat la ieșirea din incintă, în căminul de debitmetru de unde se descarcă în canalul colector.

3.Aparatura și instalațiile de monitorizare a calității apei la evacuare în emisar.

Nu exista descărcări de ape în emisari naturali.

La descărcarea canalelor menajere din zonă în canalul colector se prevede posibilitatea de măsurare a cantității de apă descărcată, de asemenea se pot lua probe de calitate a apei.

4.Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor.

Datorită destinației alese a construcțiilor, nu exista poluare industrială.

Deșeurile care rezultă vor fi separate și depozitate în containere specifice pe funcțiuni, pentru care se vor amenaja locuri speciale de depozitare a containerelor pregătite pe funcțiuni, reciclabile și gunoi menajer.

Containerele sunt preluate de unități specializate, operatorul regional al deșeurilor și transportate de asemenea pe funcțiuni la depozitele de gunoi sau la stațiile de sortare aprobate pentru municipiul Timișoara.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



5.Sistemul informațional, sistem de prognoză hidrometeorologică, sistem de avertizare și alarmare a populației în caz de incidente sau accidente la construcțiile hidrotehnice.

Nu este cazul.

6.Lucrări pentru refacerea axului cadastral de referință afectat prin obiectivul propus.

Nu sunt necesare, lucrările proiectate nu afectează în nici un fel axul cadastral de referință.

7.Lucrări pentru refacerea amplasamentului în zona afectată de execuția investiției.

După terminarea lucrărilor de construire a clădirilor și a lucrărilor de infrastructură, se va realiza o sistematizare pe verticală a zonei, se va amenaja zona verde prin plantații și parcuri și se vor marca toate arterele de circulație.

Considerații privind alegerea celor mai bune tehnici disponibile

Având în vedere că toate lucrările ce urmează să se realizeze vor fi începute în anul 2007, devine obligatorie utilizarea materialelor, utilajelor, tehnologiei, etc. care să respecte prevederile normelor U.E.

PREVEDERI SPECIFICE.

a). precizarea sursei de apa și calitatea necesară pentru scopul avizat și a receptorului apelor uzate și pluviale .

a.1.sursa de apa potabila: un foraj de adâncime, calitatea apei – potabilă

a.2. sursa de apa de incendiu: un foraj de mică adâncime, calitate nepotabilă

a.3. receptorul apelor uzate menajere: canal colector, apoi canalizarea Timișoara

a.4. receptorul apelor de ploaie: bazinul de retenție apoi întreținerea umidității zonelor verzi .

b). Valorile medii ale necesarului de apă, cerința la sursă și evacuarea apelor uzate menajere/tehnologice și meteorice, gradul de recirculare al apei.

- Necesarul de apă potabilă:

$$Q_{zi \text{ med}} = 3,81 \text{ mc/h} = 1,06 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 53,38 \text{ mc/zi} = 0,62 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{max h}} = 10,68 \text{ mc/h} = 2,97 \text{ l/s}$$

Debitul necesar la sursa :

$$q_{\text{SURSA}} = 0,43 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{comp.}} = 100 \text{ mc}$$

- Rezerva intangibila de incendiu exterior și hidranți interiori:

$$V_{\text{INC.}} = 280 \text{ mc. } Q_{\text{inc.ext.}} = 35 \text{ l/s}$$

- Necesarul de apă pentru refacere rezerva de incendiu, sursa : foraj de mica adâncime:

$$Q_{\text{RI}} = 3,25 \text{ l/s.}$$

- Debite evacuate la canalul colector:



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



$Q_{u\text{ zi med}} = 35,60 \text{ mc/zi} = 0,41 \text{ l/s}$

$Q_{u\text{ zi max}} = 42,70 \text{ mc/zi} = 0,50 \text{ l/s}$

$Q_{u\text{ max h}} = 8,55 \text{ mc/h} = 2,37 \text{ l/s}$

- Debite de ape de ploaie de pe construcții și drumurile din interiorul zonei:

$Q_{\text{pluvial total}} = 3671,50 \text{ l/s} \sim 3,67 \text{ mc/s}$

Nu sunt ape care sa fie recirculate.

c).Regimul de functionare al folosinței de apă.

Sursa de apă este folosită pentru asigurarea întregului consum de apă pe obiectiv.

Funcție de durata de exploatare - construcții definitive (permanente).

Durata de functionare este permanentă, de 24 ore/zi; 7 zile/săptămână; 365 zile/an;

Gospodăria de apa, va fi alcătuită astfel:

- Foraj de adâncime
- Foraj de mică adâncime
- Echipare surse
- Stație de tratare apă (dacă este cazul)
- Rezervor la sol cu stație de pompare pentru apa potabilă
- Idem, pentru apa de incendiu
- Împrejmuiri și porți
- Rețea de distribuție apă potabilă
- Rețea de apă de incendiu exterior
- Rețea de canalizare menajeră
- Rețea de canalizare pluvială
- S.N.H. decantoare de nămol și separatoare de hidrocarburi, la parcuri și drumuri de incintă
- Alimentare cu energie electrică

- **Foraj de adâncime, Foraj de mică adâncime** vor respecta recomandările Studiului Hidrogeologic care se va elabora la faza următoare de proiectare.

Forajele vor avea coloana definitivă de Ø 225mm, vor capta strate acvifere (de mare adâncime mai adânci de 60m, putând avea grosimea totală de cca. 30 m. – iar cel de mică adâncime strate de la suprafața terenului până în talpă)

- **Echipare surse.** Forajele se echipează cu electropompe submersibile a căror caracteristici de debit și presiune se vor stabili după execuția acestora, după ce se vor fi realizat pompările de probe și se vor stabili debitele de exploatare recomandate.

Pe fiecare foraj se va executa un cămin de protecție din beton, care va adăposti casca puțului forat și instalațiile hidraulice (robinet de închidere, apometru, clapetă de unic sens, robinet de prelevare probe de apă, manometru).

Zona de protecție sanitară este asigurată de perimetrul împrejmuit al incintei gospodăriei de apă formată din forajul de captare, rezervor de înmagazinare cu stație de pompare eventual tratare.

- **Stație de tratare.** Dacă după execuție rezultatele de laborator indică o apă cu calitate nepotabilă, se va prevedea tratarea apei care asigura necesarul de apă potabilă. Se propune realizarea unei instalații de tratare, amplasată în stația de pompare.

- **Rezervorul de apă.** Înmagazinarea a fost dimensionată pentru păstrarea rezervei de compensare a debitului maxim orar și al rezervei intangibile de incendiu,



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



rezultând un volum de înmagazinare total necesar de 380 mc. Pentru acoperirea necesarului minim de apă potabilă în caz de calamitate, conform Ordin 536/1997 al Ministerului Sănătății (Norme de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației) este obligatorie asigurarea unei capacități de rezervă care să corespundă unui consum de 12 ore,.

- **Rețeaua de distribuție.** Rețeaua de distribuție se va realiza din țevă de polietilena PE-HD, va avea diametrul Dn125 mm, montată în pământ la 1.10 m adâncime pe pat de nisip.

- **Rețea de canalizare menajeră în incintă.** Rețeaua de canalizare se va amplasa paralel cu construcțiile, se va realiza din tuburi din PVC – KG cu diametrii cu D=200mm până la D=300mm colectorul care se descarcă în canalul colector proiectat în zona care la rândul lui se descarcă în canalizarea Timișoara.

- La descărcarea apelor uzate în canalul colector se prevede un cămin echipat cu debitmetru pentru determinarea valorii debitelor.

- În incinta, canalizarea va funcționa gravitațional, cu intercalarea unor stații de pompare între incintă și canalul colector.

- **Rețea de canalizare pluvială în incintă.** Apele de ploaie de pe întreaga suprafață a zonei studiată în PUZ se preiau în canalizarea pluvială a incintei alcătuită din tuburi cu DN500-800 mm și prin pompare se descarcă în bazinul de retenție ce se amplasează în zona verde.

- Apele de ploaie de pe construcții se preiau direct în canalizare, apele de ploaie de pe drumurile interioare și de pe platformele de parcare sunt trecute prin SNH, decantoare de nămol și separatoare de hidrocarburi apoi se preiau în rețea.

Bazinul de retenție are un volum de 1.500mc, contând și pe capacitatea de înmagazinare a tuburilor.

Alăturat bazinului de retenție se amplasează o stație de pompare care preia apele din bazin și le transmite instalațiilor de udare a gazonului din toate zonele verzi.

e). Elemente de calcul pentru dimensionarea lucrărilor de captare pentru ape subterane

Debitele necesare a fi prelevate din subteran sunt prezentate în breviarul de calcul anexat.

f). Elemente caracteristice ale lucrărilor în albie.

Nu este cazul.

Nu se executa lucrări în albie.

g). Sisteme de monitoring cantitativ și calitativ a apelor subterane.

La fiecare foraj se prevăd cabine put forat care vor fi echipate cu apometre pentru cuantificarea debitelor prelevate.

Se montează apometre și la stația de pompare care pompează în rețea ap de consum după o prealabilă tratare dacă va fi cazul.

h). Aparatura și instalații atestate în țară/UE cu certificat de metrologie în termen de valabilitate.

Lucrările vor fi atacate după aprobarea PUZ și a studiului de fezabilitate, în anul 2007, an când intrarea în U.E. ne impune utilizarea materialelor și utilajelor corespunzătoare



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



normelor U.E., dar și proveniența acestora să fie U.E.

BREVIAR DE CALCUL

1. NECESAR DE APĂ POTABILĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii nevoilor igienico sanitare pentru personalul angajat și vizitatorii pentru funcțiunile studiate, s-a determinat conform STAS 1478 - 90 pentru:

- un număr de 1.200 de persoane/ schimb din care:
 - 150 depozitare - administrativ
 - 300 spatii comerciale
 - 650 pers. birouri
 - 100 pers. anexe
- 2.500 vizitatori/zi care folosesc grupurile sanitare;

Conform STAS 1478 - 90 norma de consum de apă potabilă pe om și zi este:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - servicii administrative și anume : | Nc = 20 l/om zi |
| - productivi | Nc = 50 l/om zi |
| - vizitatori | Nc = 5 l/om zi |

Necesar apă potabilă în scopuri menajere

$$Q_{zi \text{ med}_{AP}} = (\Sigma \text{nr.oameni/zi} \times \Sigma Nc) \times Kp$$

Kp - pierderile de apă admisibile prin rețele

$$Kp = 1,1$$

$$Q_{zi \text{ med}_{AP}} = [(1.100 \text{ pers.adm} \times 20 \text{ l/om/zi}) + (100 \text{ productivi} \times 50 \text{ l/om/zi}) + (2500 \text{ vizit} \times 5 \text{ l/zi})] \times 1,1 = 39.500 \text{ l/zi}$$

$$Q_{zi \text{ med}_{AP}} = 39,50 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ max}_{AP}} = Q_{zi \text{ med}} \times K_{zi}$$

K_{zi} = 1,25 - coeficient de variație zilnică

$$Q_{zi \text{ max}_{AP}} = 39,50 \times 1,25 = 49,38 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ max}_{AP}} = 49,38 \text{ mc/zi}$$

Necesar de apă potabilă în scopuri tehnologice

- Consum pentru spălarea spațiilor
 $S_T = 2.000 \text{ mp}$



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Norma de consum este de 2 l/mp.zi.

$$Q_{zi\ med_{Sp}} = 2.000\ mp \times 2\ l/mp.zi = 4.000\ l/zi = 4,0\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ med_{Sp}} = 4,0\ mc/zi$$

Necesar de apă potabilă menajeră + spălare

$$Q_{zi\ med} = Q_{zi\ med_{Ap}} + Q_{zi\ med_{Sp}}$$

$$Q_{zi\ med} = 39,50 + 4,0 = 43,50\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ med} = 43,50\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ max_{Ap}} + Q_{zi\ max_{Sp}}$$

$$Q_{zi\ max} = 49,38 + 4,0 = 53,38\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 53,38\ mc/zi = 0,62\ l/s$$

$$Q_{zi\ med\ h} = \frac{Q_{zi\ max}}{Nr.ore.\ func\ func\ i\ onare}$$

Nr. ore de funcționare = 14

$$Q_{zi\ med\ h} = \frac{Q_{zi\ max}}{14}$$

$$Q_{zi\ med\ h} = 53,38/14 = 3,81\ mc/h$$

$$Q_{max\ h} = Q_{med} \times K_o$$

K_o - coeficient de variație orară

$$K_o = 2,8$$

$$Q_{max\ h} = 3,81 \times 2,8 = 10,68\ mc/h = 2,97\ l/s$$

$$Q_{max\ h} = 10,68\ mc/h = 2,97\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{zi\ med} = 3,81\ mc/h = 1,06\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 53,38\ mc/zi = 0,62\ l/s$$

$$Q_{max\ h} = 10,68\ mc/h = 2,97\ l/s$$

Necesarul de apă pentru care va fi dimensionată sursa de apă potabilă este:

$$q_{SURSA} = 0,7 \times Q_{zi\ max} (l/s)$$

$$q_{SURSA} = 0,7 \times 0,62\ l/s = 0,43\ l/s$$

$$q_{SURSA} = 0,43\ l/s$$



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Un foraj de adâncime din zonă poate asigura un debit de 5l/s. Rezultă că forajul are debit disponibil pentru a aduce aport la sursa de apă care asigură debitul de refacere a rezervei intangibile de incendiu.

2. CALCULUL VOLUMULUI DE APĂ PENTRU INCENDIU

Acesta s-a făcut conform Normativ NP 086 - 05, Normativ P 118 pentru clădirea cea mai mare :

- Volumul clădirii celei mai mari - 99000 mc
- Clasa de importanță "C"
- Grad de rezistență la foc II

Hidranți interiori

Conform Normativ NP 086-05, este obligatoriu prevederea de hidranți interiori.

Debitul de apă pentru hidranții interiori este:

$$q_{hi} = 2 \times 2,5 \text{ l/s} = 5 \text{ l/s conf. NP 086-05, anexa nr. 3}$$

Timpul teoretic de funcționare conf. STAS 1478 - 90, pct. 3.2.3.1 este de 10 minute.

Hidranți exteriori

- Volumul clădirii - 99.000 mc
- Categoria de importanță - C
- Grad de rezistență la foc II

Conform NP 086-05, anexa nr.8 debitul de apă pentru hidranții exteriori:

$$Q_{He} = 35 \text{ l/s}$$

Hidranții exteriori prevăzuți sunt tip A (Dn 100 mm) cu 2 racorduri tip B (Dn 75 mm) cu diametrul pentru ajutor $\varnothing 20 \text{ mm}$.

$$H_p = 18,40 \text{ mCA}$$

$$H_{\min \text{ pompe}} = 28,5 + 18,40 = 46,90 \text{ mCA}$$

$$H_{\min \text{ pompe}} = 47,00 \text{ mCA}$$

S-au ales pompe cu $H = 50 \text{ mCA}$

Timpul teoretic de funcționare - 3 ore

Volumul de apă pentru incendiu

- hidranți interiori:

$$5 \text{ l/s} \times 10' \times 60'' = 3,0 \text{ mc}$$

- hidranți exteriori

$$25 \text{ l/s} \times 3,6 \times 3 \text{ h} = 270 \text{ mc}$$

$$V_{\text{Total,mc}} = 273 \text{ mc}$$



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Se consideră un rezervor de apă pentru incendiu **$V = 280mc$**
Conform STAS 1478 - 90, tabel 15 timpul teoretic de refacere a rezervei pentru incendiu este de 24 h.

$$q_{\text{ref rez inc}} = \frac{280}{24} = 11,67 \text{ mc/h} = 3,25 \text{ l/s}$$

Necesarul de apă pentru care va fi dimensionată sursa de apă de incendiu este:

$$q_{\text{sursă}} = 3,25 \text{ l/s}$$

$$\underline{q_{\text{sursă}} = 3,25 \text{ l/s}}$$

Daca se necesită stingere cu sprinklere înmagazinarea se rezolvă strict pentru zona respectivă, sursa de apă fiind forajul de mică adâncime – f – ajutat de cel de mare adâncime .

3. RESTITUȚII

3.1. Ape uzate menajere (Se consideră 80% din consumul de apă potabilă în scopuri menajere)

$$Q_{u \text{ zi med}} = 0,80 \times 44,50 \text{ mc/zi} = 35,60 \text{ mc/zi} = 0,41 \text{ l/s}$$

$$Q_{u \text{ zi max}} = 0,80 \times 53,38 \text{ mc/zi} = 42,70 \text{ mc/zi} = 0,50 \text{ l/s}$$

$$Q_{u \text{ max h}} = 0,80 \times 10,68 \text{ mc/h} = 8,55 \text{ mc/h} = 2,37 \text{ l/s}$$

3.2. Debite de ape pluviale

Calculul debitului de ape pluviale de pe construcții (ape convențional curate) și cele din zona parcarilor (ape impurificate) se face conform STAS 9470 pentru zona 13 de precipitații și STAS 1846 pentru clasa III-a de importanță și frecvență a ploii de calcul de 1/2.

$$Q_{pl} = S \times i \times \varphi \times m \times 0,0001$$

m – coeficient de înmagazinare a apei

S – suprafața de calcul (mp)

i – intensitatea ploii de calcul, l/s.ha

$$t = t_{cs} + l/v$$

$$t_{cs} = 10 \text{ min (pentru pante medii generale de } 2\text{‰})$$

$$l \approx 600 \text{ m}$$

$$\varphi = 0,9$$

$$V_{med} = 1,3 \text{ m/sec}$$

$$t = 10 + 600/78 = 17,7 \text{ min}$$

$$\underline{i_{med} = 120 \text{ l/s.ha}}$$

Suprafața totală incintă:



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



$S_T = 395.500 \text{ mp}$ din care:

$S_{\text{constr}} = 138.425 \text{ mp}$

$S_{\text{parcări+drumuri}} = 193.755 \text{ mp}$

$S_{\text{sp verzi}} = 79.100 \text{ mp}$

$Q_{\text{pl constructii}} = 13,85 \times 120 \times 0,95 = 1.579 \text{ l/s}$

$Q_{\text{pl parcări + drumuri}} = 19,37 \times 120 \times 0,9 = 2.092,5 \text{ l/s}$

Ape pluviale convențional curate:

$Q_{\text{pl}} = 1579 \text{ l/s}$

Ape pluviale impurificate:

$Q_{\text{pl}} = 2.092,5 \text{ l/s}$

Debit total de ape pluviale ce trebuie colectat de pe suprafața incintei :

$Q_{\text{pluvial total}} = 3671,50 \text{ l/s} \sim 3,67 \text{ mc/s}$

3.3. Bazin de retenție

Apele pluviale curate și impurificate de pe întreaga suprafață a incintei vor fi colectate în conducte perimetrale, de unde se descarcă într-un bazin de retenție urmând a fi utilizate la udarea zilnic a gazonului.

Bazinul va fi deschis, va avea o forma neregulat în plan, cu marginile taluzate înierbate.

Canalizarea incintei se descarcă în bazinul de retenție prin pompare.

Canalizarea care preia apele de ploaie de pe case, considerate convențional curate, se descarcă direct în stația de pompare.

Apa de ploaie de pe suprafețele circulate și parcări, considerat impurificată va fi trecută prin decantoare separatoare de produse petroliere, după care se descarcă în stația de pompare.

Se prevede o stație de pompare care ridică apa din canale în bazinul de retenție și o stație de pompare care aspiră din bazinul de retenție și refulează în instalațiile care întrețin umiditatea în zona verde.

Volumul bazinului de retenție ce se realizează va avea 1.500 mc, ce acoperă necesarul la ploi mari.

d) Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 13815/09.08.2007 emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA, pe amplasament se găsesc două linii aeriene paralele de 110kV, față de care se va crea un culoar de protecție de 18m din ax stânga-dreapta. Mobilarea zonei s-a făcut ținând cont de această condiție.

De asemenea, paralel cu DN59, pe partea amplasamentului studiat se găsește LEA 20kV față de care se va păstra o distanță de 12m ax stânga-dreapta.

Beneficiarul va comanda la SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA Studiu de Coexistență cu rețele existente pe amplasament.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Conform aviz de amplasament favorabil nr. 5196/27.07.2007 emis de SC TRANSELECTRICA SA, pe amplasament nu se găsesc rețele de transport energie electrică.

În zonă apar noi consumatori de energie electrică: Spații comerciale, servicii, Show Room, depozite.

Bilanțul energetic al acestor consumatori se apreciază astfel:

$$P_i = 10 \text{ MW} ; \quad P_s = 5 \text{ MW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea unui punct de conexiune de 20kV de la care pleacă rețele subterane de 20kV la posturile proprii fiecărui obiectiv.

Beneficiarul intenționează ca într-o etapă viitoare să elibereze amplasamentul de cele 2 LEA 110kV.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

e) Telecomunicații și televiziune în cablu

Conform aviz tehnic cu condiții nr. 2231/16.07.2007 emis de SC ROMTELECOM SA, paralel cu DN59 pe dreapta, se găsește un cablu de telecomunicații în săpătură, de existența căruia trebuie ținut cont.

Obiectivele se vor racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P 118-1999).

h) Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.
- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

- 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.
- 1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director.
- 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ceea ce privește scoaterea terenului din circuitul agricol.
- 1.d. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.
- 1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

- 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create.
- 2.b. Nu e cazul.
- 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
- 2.d. Nu e cazul.
- 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
- 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 - 2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.
 - 2.f.iii - nu e cazul.
- 2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,
Arh. Cătălina BOCAN